



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 4 kwietnia 2019 r.

Poz. 1986

### UCHWAŁA NR 29/VII/2019 RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 26 marca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), w wykonaniu uchwały nr 166/XXIX/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II, Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów przyjętego Uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku zmienionego Uchwałami: Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 roku, Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 roku i Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 roku.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **13,5 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Miasto Zambrów Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
  - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące:
    - klasyfikacji funkcjonalnej dróg,

- oznaczenia urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,

f) zasady kształtowania ładu i powiązań przestrzennych dotyczące:

- wskazania elewacji uprzywilejowanych,

- wskazania lokalizacji dominant architektonicznych oraz akcentów przestrzennych,

- przebiegów ciągów pieszych,

g) pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku nr 1 pełnią funkcję informacyjną;

2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zambrów;

3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 4. 1.** Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

**§ 5. 1.** Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) zasady podziału nieruchomości objętych planem;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) granice terenu pod budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

12) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 6. Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy usługowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem obszaru, na którym może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów oraz uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu oddziaływania dwóch dominant funkcjonalno-przestrzennych kościoła i szpitala.

**§ 7. 1.** Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i może być realizowane na warunkach określonych w planie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony przestrzeni publicznej: ulicy i parku, z wyłączeniem:
  - a) elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) elementów wejść do budynku (takich jak wiatrołapy, schody zewnętrzne, podest, pochylnia) pod warunkiem nie przekroczenia 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku i wysokości 3,0 m,
  - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury,
  - d) nośników reklam;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:
  - a) elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) elementów wejść do budynku (takich jak wiatrołapy, schody zewnętrzne, podest, pochylnia) pod warunkiem nie przekroczenia 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i wysokości 3,0 m,
  - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury,
  - d) nośników reklam;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 10) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 11) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 12) **systemie informacji miejskiej (SIM)** - należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 13) **strefie ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć przestrzeń, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia inne niż wymienione w ust. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są** zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny na cele rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej wraz z realizacją infrastruktury technicznej oraz budową systemu komunikacyjnego.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) **1 U** - teren zabudowy usługowej - powierzchnia ok. 1,63 ha;
- 2) **2 U-ZP** - teren zabudowy usługowej oraz urządzonej zieleni towarzyszącej – powierzchnia około 2,3 ha w tym park miejski - powierzchnia ok. 1,02 ha;
- 3) **3 ZP** – teren zieleni urządzonej – park miejski - powierzchnia ok. 0,16 ha;
- 4) **4 MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej - powierzchnia ok. 0,28 ha;
- 5) **5 UC** – teren centrum usługowo-handlowego z dopuszczeniem obiektu wielkopowierzchniowego - powierzchnia ok. 2,02 ha;
- 6) **6 U** - teren zabudowy usługowej - powierzchnia ok. 1,08 ha;
- 7) **7 U-M** - teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej - powierzchnia ok. 1,08 ha;
- 8) **8 MN-11 MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) **8 MN** - powierzchnia ok. 2,12 ha,
  - b) **9 MN** - powierzchnia ok. 0,69 ha,
  - c) **10 MN** - powierzchnia ok. 0,63 ha,
  - d) **11 MN** - powierzchnia ok. 0,31 ha;
- 9) **06 KD-G** - teren drogi publicznej - droga główna, ulica Białostocka - powierzchnia ok. 0,11 ha;
- 10) **01 KD-L** teren drogi publicznej - projektowana droga lokalna - powierzchnia ok. 0,37 ha;
- 11) **02- 05 KD-D** teren dróg publicznych - drogi dojazdowe – powierzchnia łączna ok. 0,71 ha w tym:
  - a) **02 KD-D** - powierzchnia ok. 0,23 ha,
  - b) **03 KD-D** - powierzchnia ok. 0,34 ha,
  - c) **04 KD-D** - powierzchnia ok. 0,07 ha,
  - d) **05 KD-D** - powierzchnia ok. 0,07 ha;

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) poprzez rozwój układu przestrzennego miasta na terenach przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe (w tym usługi ponadlokalne) i mieszkaniowe z uwzględnieniem wyznaczonych w kierunkach studium obszarów: przestrzeni publicznej o specjalnym znaczeniu dla miasta oraz terenu z dopuszczeniem wielkopowierzchniowego obiektu z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zachowaniem wymogów określonych w planie;
- 2) obowiązek wyznaczenia i zagospodarowania parku miejskiego poprzez realizację kompozycji zieleni urządzonej, stwarzającej reprezentacyjne wnętrze powiązane z główną dominantą funkcjonalno-przestrzenną tj. kościołem parafialnym oraz centrum usługowo-handlowym;
- 3) w kształtowaniu zabudowy usługowej otaczającej projektowany park miejski należy zapewnić jednorodność formy, wyrazu architektonicznego i wystroju zewnętrznego, a także uwzględnić:
  - a) określone na rysunku planu dominanty architektoniczne i elewacje uprzywilejowane,
  - b) sytuowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznej (parku) z zapewnieniem dostępności dla osób niepełnosprawnych,
  - c) projektowane przebiegi ciągów pieszych,
  - d) możliwość lokalizacji tymczasowych sezonowych ogródków gastronomicznych,
- 4) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) minimalna i maksymalna wysokość budynków została określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 6) zagospodarowanie zieleni niezabudowanych i nieutwardzonych części działek przyległych do dróg;
- 7) w zakresie ogrodzeń ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych: murów, z prefabrykowanych przesł żelbetowych i betonowych oraz z blachy i innych ogrodzeń przemysłowych od strony ulic i przestrzeni publicznych;
- 8) w zakresie lokalizacji nośników reklamy i szyldów ustala się:
  - a) zakaz umieszczania nośników reklamy i szyldów w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIM lub w sposób utrudniający ich widoczność oraz w sposób przesłaniający okna, drzwi budynków lub kamery monitoringu miejskiego,
  - b) zakaz umieszczania nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu lub pulsującego,
  - c) warunki lokalizacji reklamy na terenie zabudowy usługowej:
    - zakaz lokalizacji reklam wolnostojących o treści nie związanej z działalnością prowadzoną na tym terenie,
    - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na format do 9,0 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego - 15,0 m,
    - ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 15% powierzchni tej ściany;
  - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam o treści reklamy nie związanej z działalnością prowadzoną na tym terenie,
    - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3 m<sup>2</sup>) ich kształt, wielkość i miejsce umieszczenia (szyldu lub reklamy) muszą być dostosowane do architektury budynku,
    - ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku - do 10% powierzchni tej ściany.

**§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych,
  - b) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U i UC;
- 4) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 6) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 7) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) MN-U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - b) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywnego oddziaływania na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 9) zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowa, przebudowa lub likwidacja istniejących budowli i urządzeń wodnych wymaga zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 10) zapewnienie retencji wód opadowych i powierzchniowych zasilających istniejący nieużytek (bagienko z wodą) na terenie oznaczonym symbolem 2 U-ZP z możliwością realizacji zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej oraz z dopuszczeniem przykrycia odcinków rowów odwadniających;
- 11) postuluje się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 12) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury.

#### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią tereny komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających - drogi publiczne oznaczone symbolami: **01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-G** i obszar projektowanego parku miejskiego, wyodrębnionego graficznie na rysunku planu i oznaczonego **"PM"** obejmującego: część terenu oznaczonego symbolem **2 U-ZP** oraz teren **3 ZP**;
- 2) na terenie przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIM,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia, infrastrukturę techniczną, oraz zieleni urządzonej,
  - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 2 U-ZP dopuszcza się sezonowe ogródki gastronomiczne;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg publicznych,

- b) obowiązek wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

## **§ 12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe jeśli podział nieruchomości uwzględnia ustalenia planu i umożliwia zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;
- 2) działki budowlane powstałe na skutek podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi.

## **§ 13. Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:**

- 1) zachowanie wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania dla naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrowie (w realizacji) zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę:
  - a) ograniczających wysokość obiektów wokół lądowiska,
  - b) ustalających zakaz budowy obiektów oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) zakaz lokalizacji innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych na obszarze planu z wyłączeniem terenów usługowych 5 UC i 6 U.

**§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej ulicy Białostockiej i projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D** powiązanych z układem dróg zewnętrznych – ulicą Białostocką.

2. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych dróg:

- 1) odcinek drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **06 KD-G** istniejąca ulica Białostocka - nieprzekraczalne linie zabudowy od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Białostockiej w minimalnej odległości zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 40 m dla terenów oznaczonych symbolami: **5 UC, 6 U, 7 U-M,**
  - b) 22 m dla terenu oznaczonego symbolem **2 U-ZP,**
  - c) 30 m dla terenu oznaczonego symbolem **8 MN,**
- 2) droga publiczna lokalna, oznaczona symbolem **01 KD-L:**
  - a) projektowana w studium (06KD-L) droga obwodowa, o szerokości LR ok. 15,0 m, w obrębie skrzyżowania z ulicą Białostocką uwzględnić narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość jezdni 7,0 m (1 jezdni; 2 pasy ruchu),
  - d) ruch pieszy: minimalna szerokość chodnika przykrawężnikowego - 2,5 m,
  - e) projektowana dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
  - f) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 3) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolami **02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D:**
  - a) projektowane drogi o szerokości LR 10,0 m w obrębie skrzyżowań zapewnić narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicy zgodnie z rysunkiem planu,

- c) zalecana szerokość jezdni 7,0 m (1 jezdni 2 pasy ruchu),
  - d) projektowana ścieżka rowerowa w drogach oznaczonych symbolami: **02 KD-D, 03 KD-D**,
  - e) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 4) tereny komunikacji wewnętrznej - drogi wewnętrzne:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 8 MN proponuje się wykonanie dróg wewnętrznych, obsługujących teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wg rysunku planu,
  - b) dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych w zależności od podziałów na działki budowlane, włączonych do projektowanej drogi publicznej lokalnej 01 KD-L w postaci wlotów prostych,
  - c) zalecana szerokość jezdni minimum 6,0 m;
- 5) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zapewnieniem:
- a) minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:
    - zabudowa usługowa: handel – 15 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, biura i administracja - 10 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obiekty gastronomiczne 25mp/100 miejsc konsumpcyjnych, hotele 3mp/10 miejsc noclegowych,
    - zabudowa usługowa inna niż wymieniona powyżej- 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1mp/1 budynek mieszkalny;
  - b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
3. Ustala się obsługę komunikacyjną pieszą wzdłuż dróg publicznych oraz projektowanymi ciągami pieszymi oznaczonymi na rysunku planu wyróżnikiem graficznym. Postulowany przebieg ciągów pieszych uwzględnia zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi terenami i projektowanym systemem miejskim.

**§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.** Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągową z urządzeniami ppoż.;
  - 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - 3) elektroenergetyczną;
  - 4) telekomunikacyjną;
  - 5) gazową;
  - 6) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.
2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
  - 2) zasady lokalizacji i rozrzędu infrastruktury określone na rysunku planu, dopuszcza się zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;
  - 3) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D oraz 05 KD-D, poprzez dwa włączenia do istniejącej sieci w ul. Białostockiej,
  - c) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej w pasie chodników projektowanych dróg;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
  - b) przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach:
    - 02 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Białostockiej,
    - 01 KD-L, 04 KD-D, 05 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do projektowanej przepompowni ścieków i kanałem tłocznym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Białostockiej;
  - c) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni projektowanej drogi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
- a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych na planie symbolem:
    - 02 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej w ul. Białostockiej,
    - 01 KD-L, 04 KD-D, 05 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem poprzez separator do rowu otwartego zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów ulic i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
  - c) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni projektowanych dróg,
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów;
- 6) 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii);
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z warunkami operatora w oparciu o opracowania branżowe i projekty budowlane;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 9) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 10) usuwanie odpadów komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miasta Zambrów.

**§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

**§ 17. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego - Kościół Rzymskokatolicki pw. Ducha Świętego,
  - b) uzupełniające – funkcja mieszkaniowa związana z usługami kultu religijnego (plebania), obiekty w tym sale katechetyczne na cele edukacyjne i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
  - b) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
  - c) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala powiatowego w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - d) obsługa komunikacyjna terenu zapewniona z istniejących ulic: Papieża Jana Pawła II i Białostockiej.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U-ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu kultury, gastronomii i handlu oraz zieleń urządzona wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) uzupełniające – usługi z zakresu administracji i oświaty oraz zbiornik wodny;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) na części terenu wyznacza się przestrzeń publiczną - obszar projektowanego parku miejskiego, wyodrębnionego graficznie i liniami wydzielenia (stanowiącymi granice celu publicznego - linie podziału) oraz oznaczonego symbolem „PM” na rysunku planu (park obejmuje również teren oznaczony **3 ZP**),
  - b) na terenie projektowanego parku miejskiego ustala się:
    - nasadzenia zieleni o charakterze parkowym, kompozycji drzew i krzewów oraz urządzenie nawierzchni trawiastej,
    - zagospodarowanie minimum 70 % w formie biologicznie czynnej,
    - budowę zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej,
    - realizację małej architektury, oświetlenia parkowego, akcentów plastycznych, rzeźb, fontann,
    - realizację placów zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacji czynnej i wypoczynku,
    - budowę ścieżek spacerowych i ciągów pieszych o nawierzchni utwardzonej;
  - c) pozostałe z wydzielenia obszaru parku, trzy części terenu, oznacza się literami „A”, „B” i „C”,
  - d) na każdym z terenów, o których mowa w lit. c zabudowę należy traktować jako jedno zamierzenie budowlane, którego projekt zabudowy i zagospodarowania wymaga uzyskania opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

- e) projektowane budynki, ze względu na ich lokalizację powinny posiadać indywidualną formę przestrzenną o szczególnych walorach architektonicznych z detalem stanowiącym wyróżniki przestrzenne zapewniając prawidłową oprawę przestrzeni publicznej - projektowanego parku miejskiego,
  - f) lokalizacja strefy wejścia do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych (parku) we wskazanych na rysunku planu elewacjach, które należy traktować jako uprzywilejowane,
  - g) lokalizacja sezonowych ogródków gastronomicznych z uwzględnieniem projektowanych ciągów pieszych, w zakresie aranżacji ogródków ustala się:
    - lokalizację wyłącznie w promieniu 20 m od wejścia do lokalu,
    - dopuszcza się: rozbieralne podesty, ogrodzenia nietrwale związane z gruntem o konstrukcji ażurowej i wysokości do 0,9 m;
  - h) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala powiatowego w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) parametry i wskaźniki dla wydzielonej części "A":
    - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu max. 40 %,
    - wskaźnik zieleni biologicznie czynnej minimum 25 %,
    - szerokość elewacji frontowej max. 65 m,
    - nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m,
    - dach płaski,
    - powierzchnia sprzedaży max. 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) parametry i wskaźniki dla wydzielonej części "B":
    - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu max. 55 %,
    - wskaźnik zieleni biologicznie czynnej minimum 15 %,
    - szerokość elewacji max. 65 m,
    - nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m,
    - dach płaski,
    - powierzchnia sprzedaży max. 2000 m<sup>2</sup>;
  - c) parametry i wskaźniki dla wydzielonej części "C":
    - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu max. 40 %,
    - wskaźnik zieleni biologicznie czynnej minimum 25 %,
    - szerokość elewacji max. 65 m,
    - nieprzekraczalna wysokość zabudowy 10,5 m, 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów wynikających z pozwolenia na budowę lądowiska naziemnego dla śmigłowców ratunkowych (Nr 254/2016 z dnia 3 listopada 2016 r.) zgodnie z rysunkiem planu (wielkości pośrednie interpolować),
    - w przypadku likwidacji lądowiska lub zmiany ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów zawartych w pozwoleniu, o którym mowa powyżej ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12,0 m,
    - dach płaski,

- powierzchnia sprzedaży max. 2000 m<sup>2</sup>;

- d) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- e) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
- f) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD-D, a dla terenu wydzielonego i oznaczonego lit. „A” również z istniejącej ulicy Białostockiej;
- g) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14 oraz rysunkiem planu;
- h) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu zieleni urządzona - park miejski;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) wyznacza się przestrzeń publiczną - obszar projektowanego parku, wyodrębniony graficznie oraz oznaczony symbolem „PM” na rysunku planu (park obejmuje również część terenu oznaczonego **2 U-ZP** w liniach wydzielienia stanowiącymi linie podziału),
  - b) na terenie 3 ZP stanowiącym część projektowanego parku miejskiego ustala się:
    - nasadzenia zieleni o charakterze parkowym - roślin okrywowych oraz urządzenie nawierzchni trawiastej,
    - zagospodarowanie minimum 80 % w formie biologicznie czynnej,
    - realizację miejsc rekreacji czynnej i wypoczynku,
    - budowę ścieżek spacerowych o nawierzchni utwardzonej;
  - c) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MN-U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa**,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona i obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zasady zagospodarowania terenu:
    - realizacja usług dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
    - obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi 03 KD-D,
    - ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala powiatowego w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
    - sytuowanie budynku z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały określone na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 14,
    - w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się podział terenu i realizację zabudowy bliźniaczej,
    - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki,
    - intensywność zabudowy od 0,25 do 0,4;

## b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 10,5 m, z uwzględnieniem ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów wynikających z pozwolenia na budowę lądowiska naziemnego dla śmigłowców ratunkowych (Nr 254/2016 z dnia 3 listopada 2016 r.) zgodnie z rysunkiem planu (wielkości pośrednie interpolować),
- w przypadku likwidacji lądowiska lub zmiany ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów zawartych w pozwoleniu, o którym mowa powyżej ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12,0 m,
- dach płaski (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°- 40°,
- wyniesienie posadzki parteru budynku od 0,5 m do maksymalnie 0,8 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu;

- 3) zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się wyłącznie podział terenu na dwie działki, wydzielenie nowej działki budowlanej mieszkaniowej prostopadle do projektowanej drogi dojazdowej 03 KD-D w celu realizacji zabudowy bliźniaczej.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 UC** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu - centrum usługowo - handlowe z dopuszczeniem obiektu wielkopowierzchniowego:
  - a) program użytkowy centrum z dominującym programem handlowym i gastronomicznym, należy rozszerzyć o inne kategorie usług, w szczególności z kategorii kultury i rozrywki,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
  - c) intensywność zabudowy do 0,70,
  - d) nieprzekraczalna wysokość budynków zabudowy usługowej - trzy kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m, dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.),
  - e) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
  - f) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
  - g) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącej ulicy Białostockiej oraz projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 02 KD-D i 03 KD-D,
  - h) obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14,
  - j) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
- 3) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,

- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%,
  - c) powierzchnia sprzedaży max. 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,70,
  - e) nieprzekraczalna wysokość budynków - trzy kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m, dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.) dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°-40°,
  - f) szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 60 m,
  - g) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
  - h) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
  - i) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącej ulicy Białostockiej oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolami 03 KD-D,
  - j) obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14,
  - h) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
- 3) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 U-M** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa,
  - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zabudowa w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej nie mniejsza niż 20%,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową nie mniejsza niż 25%,
  - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,70,
  - d) powierzchnia sprzedaży max. 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalna wysokość budynków - trzy kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m, dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°-40°,
  - f) szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 45 m,

- g) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- h) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
- i) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącej ulicy Białostockiej oraz projektowanych ulic publicznych oznaczonych symbolami 01 KD-L i 03 KD-D,
- j) obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14,
- l) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN**, plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**,
- b) uzupełniające - usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej i obiekty małej architektury;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej zapewnia się z projektowanych przebiegów ulic, a dla terenu oznaczonego 8 MN również z istniejącej ulicy Białostockiej,
- ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oznaczonych 10 MN i 11 MN wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
- sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały określone na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 14,
- zabudowa realizowana wzdłuż ulicy lokalnej 01 KD-L i dojazdowej 03 KD-D zwarta (min. 3 segmenty), na pozostałym terenie dopuszcza się zabudowę wolnostojącą,
- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
- intensywność zabudowy od 0,25 do 0,4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami: 8 MN, 9 MN i 10 MN - do 12 m do górnej krawędzi kalenicy,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem: 11 MN – 11,5 m do głównej kalenicy, z uwzględnieniem ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów wynikających z pozwolenia na budowę lądowiska naziemnego dla śmigłowców ratunkowych (Nr 254/2016 z dnia 3 listopada 2016 r.) zgodnie z rysunkiem planu (wielkości pośrednie interpolować), w przypadku likwidacji lądowiska lub zmiany ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów zawartych w w/w pozwoleniu ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12,0 m,
- dach w kolorze brązu, kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°- 40°,
- zalecana szerokość elewacji frontowej wewnętrznego segmentu mieszkalnego 12,0 m,
- wyniesienie posadzki parteru budynku mieszkalnego od 0,50 m do maksymalnie 0,8 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu,

- 3) zasady podziału nieruchomości - podział terenu i wydzielenie nowej działki budowlanej mieszkaniowej musi spełniać następujące warunki:
- a) możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) zakłada się podział terenów niezabudowanych na działki budowlane prostopadle do istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz ustala się minimalne parametry wydzielonych działek: szerokość frontu działki wewnętrznej (w zabudowie zwartej) 12,0 m, a działki skrajnej 18,0 m, powierzchnia 800 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 8 MN podział na działki wymaga wyznaczenia dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami § 14.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 26. 1.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **2 U-ZP** - teren zabudowy usługowej z urządzoną zielenią towarzyszącą z wyłączeniem parku - w wysokości 30%,
- 2) **4 MN-U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej - w wysokości 30%,
- 3) **5 UC** – teren centrum handlowo-usługowego z dopuszczeniem obiektu wielkopowierzchniowego - w wysokości 30%,
- 4) **6 U** - teren zabudowy usługowej - w wysokości 30%,
- 5) **7 U-M** - teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej - w wysokości 30%,
- 6) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- w wysokości 30%;

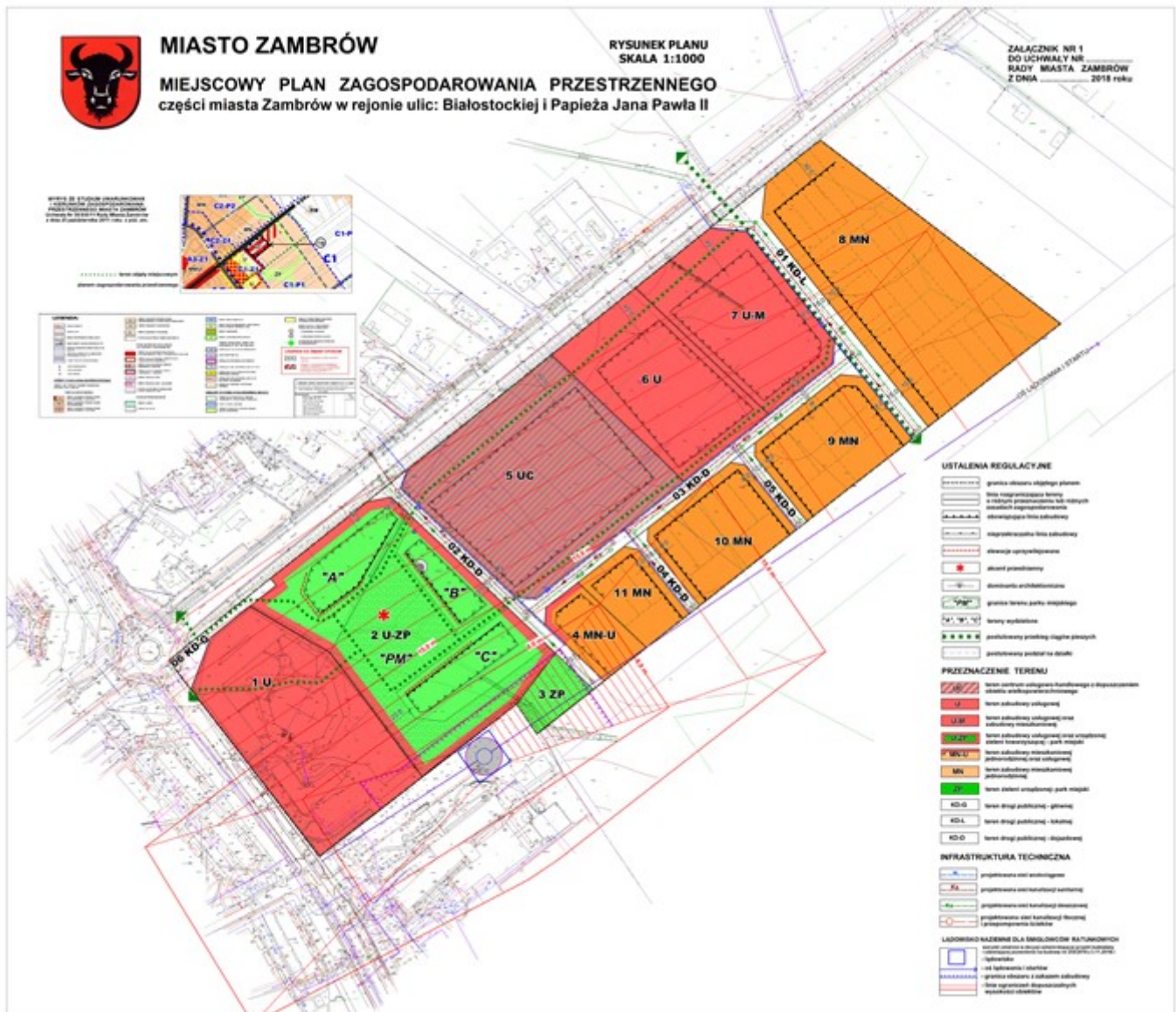
2. Dla terenów przeznaczonych pod lokalizację inwestycji celu publicznego (teren przeznaczony pod drogi publiczne i park miejski) nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady**  
**Jacek Olszewski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 29/VII/2019  
Rady Miasta Zambrów  
z dnia 26 marca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 29/VII/2019

Rady Miasta Zambrów

z dnia 26 marca 2019 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był dwukrotnie do publicznego wglądu.

**I. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 21.08.2018 r. do 12.09.2018 r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wniosli:**

1. Wójt Gminy Zambrów – data wpływu: 30.08.2018 r.,
2. Pan Wiesław Kowalczyk – data wpływu: 30.08.2018 r., 27.09.2018 r.
3. Pani Teresa Dębowska, Łukasz Dębowski – data wpływu 11.09.2018 r., 24.09.2018 r.
4. Kowalczyk, Tymiński, Rokicki Spółka Jawna – data wpływu: 03.09.2018 r.
5. Pan Mieczysław Gołaszewski – data wpływu 03.09.2018 r.
6. Elżbieta i Andrzej Gołaszewscy- data wpływu 13.09.2018 r.
7. Łukasz Dębowski – data wpływu 24.09.2018 r.
8. Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy- data wpływu 25.09.2018 r.

Treść uwag i uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Wójt Gminy Zambrów złożył uwagę z postulatem o: rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu oznaczonego w planie symbolem 1U o zapis "przeznaczenie sal katechetycznych na cele edukacyjne".

Burmistrz uwzględnił uwagę poprzez rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu oznaczonego symbolem 1 U o przeznaczenie sal katechetycznych na cele edukacyjne.

2. Pan Wiesław Kowalczyk złożył uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem 4 MN-U zarzucając:

- wprowadzenie istotnych ograniczeń polegających na: wprowadzeniu obszaru z zakazem zabudowy na powierzchni około 55%; ustaleniu maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy na 380 m<sup>2</sup>, tj. 13,6% powierzchni terenu, ustaleniu nieprzekraczalnej wysokości zabudowy na 8 m;
  - ograniczenia zawarte w projekcie planu znacznie wykraczają poza ograniczenia w sposobie użytkowania terenów sąsiednich wynikających z budowy lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala określonych w załączniku do rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 3 listopada 2011 ws szpitalnego oddziału ratunkowego oraz decyzji zezwalającej na budowę lądowiska
  - wprowadzenie ograniczeń nie wynikających z przepisów prawa oraz ostatecznych decyzji administracyjnych narusza interesy prywatne
  - wnióśł o zmianę treści:
  - §13 pkt 1) „zachowanie obszaru ograniczonego użytkowania dla naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrówie (w realizacji) zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi lądowisk dla śmigłowców ratunkowych:
- a) ograniczającego wysokość obiektów wokół lądowiska,
- b) ustalającego zakaz budowy obiektów oraz nasadzeń zieleni wysokiej;”
- §13 skreślić pkt 2);
  - §21 pkt 2 lit. a tiret ósme „powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej”
  - §21 pkt 2 lit. b tiret pierwsze „nieprzekraczalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem postanowień §13 pkt 1 i 2”

- na rysunku planu obszar z zakazem zabudowy ograniczyć do obszaru określonego w decyzji zezwalającej na budowę ładowiska

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez:

- likwidację zapisu dotyczącego ograniczenia powierzchni zabudowy i wprowadzenie w to miejsce wskaźnika intensywności zabudowy jednolitego dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zniesienie zakazu zabudowy,
- podwyższenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi w pozostałej części, dotyczącej sformułowania konkretnych zapisów w uchwale dotyczących ograniczeń w kształtowaniu zabudowy wynikających z realizacji ładowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala, gdyż obowiązkiem projektanta jest między innymi uwzględnienie w projekcie planu, będących w obrocie prawnym, decyzji administracyjnych, w tym przypadku pozwolenia na budowę w/w ładowiska.

3. Pani Teresa Dębowska i Pan Łukasz Dębowski złożyli uwagi dotyczącą działek nr nr 1035/13, 1035/14 z postulatami o:

- w §19 pkt 3 lit. b – zwiększenie wydzielonej powierzchni oznaczonej jako „B” do 6000 m<sup>2</sup>, zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej, podwyższenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
- w §19 pkt 3 lit. c – zwiększenie wydzielonej powierzchni oznaczonej jako „C” do 6000 m<sup>2</sup>, zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej, podwyższenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
- brak zgody na realizację parku miejskiego,

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez zwiększenie powierzchni terenu oznaczonego „C” i rozszerzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na tym terenie.

Nie uwzględniono uwagi w pozostałej części dotyczącej ustalenia określonej w uwadze wielkości powierzchni zabudowy, zmniejszenia wskaźników zieleni biologicznie czynnej i zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, gdyż ograniczenia powierzchni zabudowy wynikają z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, określonego w projekcie planu przeznaczenia podstawowego terenu 2 U- ZP, a wysokość zabudowy na części terenu wynika z pozwolenia na budowę ładowiska.

4. Kowalczyk, Tymiński, Rokicki Spółka Jawna złożyła uwagę dotyczącą działek nr nr 1034/3, 1034/4 z postulatem o: zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy wydzielonego symbolu „A” z 40% na 50%

Burmistrz uwagi nie uwzględnił, gdyż ograniczenia powierzchni zabudowy wynikają z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów i określonego w projekcie planu przeznaczenia podstawowego terenu 2 U- ZP.

5. Pan Gołaszewski Mieczysław złożył uwagę dotyczącą działek nr nr 1035/8, 1035/15, 1046/2 (teren oznaczony symbolem 5UC) z postulatami o:

- zwiększenie powierzchni zabudowy do 50%
- zwiększenie intensywności zabudowy – 0,90

Burmistrz uwagi nie uwzględnił, gdyż ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy jest najwyższy, jaki ustalono na terenie objętym opracowaniem.

6. Państwo Elżbieta i Andrzej Gołaszewscy złożyli uwagę dotyczącą działki nr 1046/9 (teren oznaczony symbolem 6U) z postulatami o:

- zmianę zapisu w § 23 pkt 2:
- lit. b – minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%
- lit. c- powierzchnia zabudowy do 55%
- lit. d- intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2
- lit e -w sposób umożliwiający realizację budynków z dachem płaskim i dwuspadowym o nachyleniu połaci do 20°

- lit. f- szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 60 m
- na rysunku likwidacja lub zmiana wschodniej i zachodniej linii zabudowy, która umożliwi lokalizowanie budynków równoległe do granic terenu
- dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej

Burmistrz uwagi uwzględnił w części poprzez :

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 15%,
- rozszerzenie zapisu dotyczącego i nachylenia połaci dachowych,
- zwiększenie maksymalnej szerokości frontu budynku usługowego od strony ul. Białostockiej do 60,0m,
- zmianę na rysunku planu linii zabudowy od strony granicy z terenem oznaczonym symbolem 7U -M poprzez oznaczenie jej równoległe do linii rozgraniczającej terenu 7 U-M,
- zniesienie na rysunku planu oznaczenia przebiegu ciągu pieszego z terenu 6 U od strony południowej i wschodniej,

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w pełnym zakresie, nie zwiększono wskaźnika intensywności zabudowy do postulowanej wielkości, nie wprowadzono funkcji mieszkaniowej ze względu na obowiązek uwzględnienia w projekcie planu ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów.”

7. Pan Łukasz Dębowski złożył uwagę dotyczącą części działki nr 1035/14 położonej na terenie oznaczonym symbolem 3 ZP z postulatem o :

- likwidację zakazu zabudowy,
- przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniowo-usługową.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił ze względu na to, że zakaz zabudowy wynika z pozwolenia na budowę ładowiska.

8. Państwo Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy złożyli uwagę dotyczącą działek nr nr 1046/7, 1046/8 (tereny oznaczone symbolami: 7 U-M, 8MN, 9 MN) z postulatami o:

- zmianę szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego z 12,0 m na 16,0 m,
- zmniejszenie linii zabudowy od strony ul. Białostockiej z 40,0m na 10,0 m.

Burmistrz uwagi uwzględnił w części poprzez zmianę zapisu dotyczącego zalecanej szerokości elewacji frontowej segmentu mieszkalnego , tak, że ograniczenie dotyczy segmentu wewnętrznego oraz zmniejszenie obowiązującej linii zabudowy dla terenu 8 MN od strony ul. Białostockiej z 40,0m na 30,0m.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w części dotyczącej ustalenia zalecanej szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego na 16,0 (bez względu na położenie) oraz nie zmniejszył linii zabudowy od strony ul. Białostockiej dla terenu 8 MN do 10,0 m, gdyż to projektant planu odpowiada za kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym opracowaniem.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- akceptuje sposób uwzględnienia uwag dokonany przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- odrzuca uwagi w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta Zambrów.

**Wykaz uwag nieuwzględnionych**

| Lp | Data wpływu uwagi        | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Uwaga nieuwzględniona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2                        | 3                                                                           | 4                                              | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1. | 2018-08-30<br>2018-09-27 | Wiesław Kowalczyk                                                           | 1035/10                                        | -ustalenia dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu powinny wynikać z przepisów w sprawie lokalizacji lądowisk a nie z wydanego pozwolenia na budowę lądowiska                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. | 2018-09-11<br>2018-09-24 | Teresa Dębowska<br>Łukasz Dębowski                                          | 1035/13<br>1035/14                             | -zwiększenie wydzielonej powierzchni terenu "B" do 6000 m <sup>2</sup> ,<br>-zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej,<br>-podwyższenie wysokości zabudowy na terenie „B” do 3 kondygnacji nadziemnych,<br>-zwiększenie wydzielonej powierzchni terenu "C" do 6000 m <sup>2</sup> ,<br>-zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej,<br>-rezygnacja z lokalizacji parku miejskiego |
| 3. | 2018-09-03               | Kowalczyk, Tymiński, Rokicki Spółka Jawna                                   | 1034/3, 1034/4                                 | -zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy części „A” na terenie 2U-ZP z 40% na 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4. | 2018-09-03               | Mieczysław Gołaszewski                                                      | teren oznaczony symbolem 5 UC                  | -zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. | 2018-09-13               | Elżbieta i Andrzej Gołaszewscy                                              | 1046/9 teren oznaczony symbolem 6U             | -ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 10%,<br>-ustalenie intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2,<br>-dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej.                                                                                                                                                                                                                                |
| 6. | 2018-09-24               | Łukasz Dębowski                                                             | 1035/14 teren oznaczony symbolem 3ZP           | -likwidację zakazu zabudowy,<br>-przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniowo-usługową.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7. | 2018-09-25               | Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy                                             | 1046/7, 1046/8 na terenie: 7 U-M, 8MN, 9 MN    | -ustalenie zalecanej szerokości elewacji frontowej każdego segmentu mieszkalnego na 16,0m<br>-ustalenie linii zabudowy od strony ulicy Białostockiej na 10,0 m,                                                                                                                                                                                                                                       |

**II. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 22.01.2019 r. do 15.02.2019 r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wnieśli:**

1. Adwokat Marcin Fidura Kancelaria Adwokacka działający w imieniu Teresy Dębowskiej - data wpływu: 26.02.2019 r.,

2. Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy - data wpływu: 27.02.2019 r.,

Treść uwag i uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Adwokat Marcin Fidura Kancelaria Adwokacka działający w imieniu Pani Teresy Dębowskiej złożył uwagę z postulatem o:

- w części „B”

- podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 55% do 65%

- obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 15% do 5 %

- zwiększenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy z 2 na 3 kondygnacje nadziemne
- w części „C”
- podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 40% do 50%
- obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 25% do 15 %

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości. Określone w projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu są wynikiem analizy przez projektanta planu materiałów planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, opracowania ekofizjograficznego, przepisów odrębnych oraz zastosowania się do obowiązków wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powierzchnia terenu „C” została zwiększona, po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, do wielkości której nie powinna przekroczyć. Wnioskowane zmiany nie są zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu 2 U-ZP ze względu na nadmierną intensyfikację zabudowy oraz ograniczenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej.

2. Państwo Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy złożyli uwagę z postulatem:

- dotyczącym symbolu 8 MN
- zmniejszenie linii zabudowy z 30 m do 20 m od strony ul. Białostockiej
- zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20%
- zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L z 10 m do 8 m
- zmniejszenie powierzchni działek z 800 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>
- możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek
- możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych
- dotyczącym symbolu 9MN
- zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20%
- zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L i 03 KD-D z 8 m do 6 m
- zmniejszenie powierzchni działek z 800 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>
- możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek
- możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych
- dotyczącym symbolu 7 U-M
- zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 15%
- zwiększenie szerokości frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej z 45 m do 60m
- zmniejszenie powierzchni działek z 800 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>
- możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek
- możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości. Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej określony na min. 30% jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów i nie może być niższy. Wszystkie określone w projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu są wynikiem analizy przez projektanta materiałów planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, przepisów odrębnych i dostosowania się do wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu umożliwia właścicielom działek nr nr 1046/7, 1046/8 zabudowę o różnych funkcjach z zachowaniem ładu przestrzennego, za który przy sporządzaniu opracowania ponosi odpowiedzialność projektant planu. Nie jest możliwe wprowadzenie zmian w parametrach i wskaźnikach zabudowy oraz wymogach architektonicznych, ze względu na określony w ustawie o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych, wymogi architektoniczne i potrzebę określenia zasad podziału nieruchomości.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- odrzuca uwagi w całości,
- akceptuje uzasadnienie Burmistrza.

#### Wykaz uwag nieuwzględnionych

| Lp | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi                | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Uwaga nieuwzględniona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2                 | 3                                                                                          | 4                                              | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. | 2019-02-26        | Adwokat Marcin Fidura<br>Kancelaria Adwokacka<br>działający w imieniu Teresy<br>Dębowskiej | 1035/13, 1035/14                               | <p><u>część „B”</u></p> <p>-podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 55% do 65%</p> <p>-obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 15% do 5 %</p> <p>-zwiększenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy z 2 na 3 kondygnacje nadziemne</p> <p><u>część „C”</u></p> <p>-podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 40% do 50%</p> <p>-obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 25% do 15 %</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2. | 2019-02-27        | Mioduszewscy Tadeusz<br>i Elżbieta                                                         | 1046/7, 1046/8                                 | <p><u>8 MN</u></p> <p>-zmniejszenie linii zabudowy z 30 m do 20 m od strony ul. Białostockiej</p> <p>-zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20%</p> <p>-zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L z 10 m do 8 m</p> <p>-zmniejszenie powierzchni działek z 800 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup></p> <p>-możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek</p> <p>-możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych</p> <p><u>9MN</u></p> <p>-zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20%</p> <p>-zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L i 03 KD-D z 8 m do 6 m</p> <p>-zmniejszenie powierzchni działek z 800 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup></p> <p>-możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek</p> <p>-możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych</p> <p><u>7 U-M</u></p> <p>-zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 15%</p> <p>-zwiększenie szerokości frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej z 45 m do 60 m</p> <p>-zmniejszenie powierzchni działek z 800 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup></p> <p>-możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek</p> <p>-możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych</p> |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 29/VII/2019

Rady Miasta Zambrów

z dnia 26 marca 2019 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II. przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:**

1. Budowa dróg ogólnodostępnych.
2. Budowa infrastruktury technicznej.
3. Budowa parku miejskiego.

**I. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

| Lp. | Symbol lub rodzaj infrastruktury                                                                                                                               | Sposób realizacji                                                                                 | Zasady finansowania                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 01 KD-L – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej                                                                                                     | Realizacja przez Miasto Zambrów.<br>Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną | Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych |
| 2.  | 02 KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej                                                                                                   | Realizacja przez Miasto Zambrów.<br>Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną | Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych |
| 3.  | 03 KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej                                                                                                   | Realizacja przez Miasto Zambrów.<br>Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną | Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych |
| 4.  | 04 KD-D, 05 KD-D – drogi publiczne klasy technicznej drogi dojazdowej wraz z budową urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji deszczowej - dł. łączna ok. 881 m | Realizacja przez Miasto Zambrów.<br>Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną | Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych |
| 5.  | Budowa urządzeń infrastruktury sieć wodociągowa - dł. ok. 946 m                                                                                                | w drogach 01 KD-L, 02 do 05 KD-D - włączenia do sieci w ulicy Białostockiej                       | Środki własne spółki                                                                    |
| 6.  | Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji sanitarnej - dł. łączna ok. 815 m                                                                              | w drogach 01 KD-L, 02 do 05 KD-D - włączenia do sieci w ulicy Białostockiej                       | Środki własne spółki                                                                    |
| 7.  | Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji tłocznej - dł. łączna ok. 110 m                                                                                | w 01 KD-L – ok. 317 m<br>- włączenia do sieci tłocznej w ulicy Białostockiej                      | Środki własne spółki                                                                    |
| 8.  | Budowa urządzeń infrastruktury elektroenergetycznych                                                                                                           | Realizacja przez gestora sieci                                                                    | Środki gestora sieci                                                                    |

**II. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej.**

Budowa Parku Miejskiego o powierzchni około 1,18 ha - realizacja ze środków własnych gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.